



Asemakaava

AK Rantaharju

Asemakaavan selostus
5.8.2025
päivätyyn asemakaavaan

Valtuusto on hyväksynyt
kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan
xx.xx.xxxx.

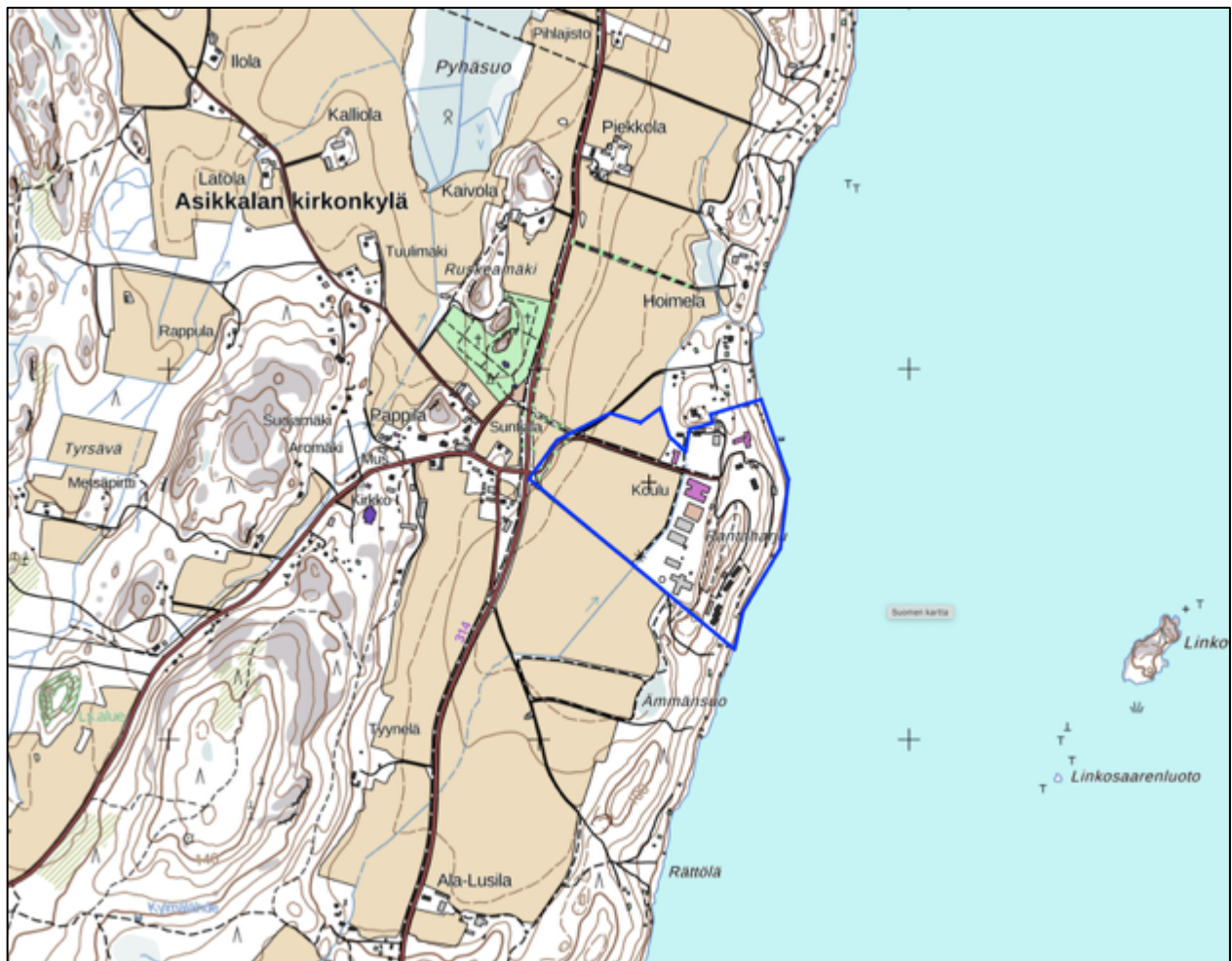
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaava koskee Asikkalan kiinteistöjä 16-402-1-81 (omistaja Päijät-Hämeen maaseutusäitiö), 16-402-1-134 (omistaja Asikkalan kunta) ja 16-402-1-137 (omistaja koulutuskeskus Salpaus).

Asemakaavalla muodostuu:

Asikkalan kunnan Rantaharjun korttelit: [523](#), [524](#), [525](#) ja [526](#).



Kuva 1. Ote kartasta. Kaava-alue rajattu sinisellä ääriviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rantaharjun asemakaava. Asemakaavan tarkoituksena on määritellä suunnittelualueen maankäyttö tulevaa rakentamista varten. Maankäytön ja rakentamisen tarpeet jakautuvat asemakaavan eri maanomistajien tarpeiden mukaan.

Koulutuskeskus Salpauksen suunnittelun tavoitteena on huomioida pienentyneet tilatarpeet, määritellä suojeltavat ja säilytettävät rakennukset, purettavat rakennukset sekä alueen täydennysrakentamisen määrä ja sijoittuminen ja lopputilanteen kulkuyhteydet. Alueen jatkokehittämisen kannalta on oleellisen tärkeää, että rakennuskanta palvelee koulutuskeskuksen muuttuvia tarpeita. Asemakaava luo toimintaedellytykset opetuksen jatkumiselle pitkälle tulevaisuuteen.

Päijät-Hämeen maaseutusäätiö on toiminnallaan tukenut Salpauksen koulutuskeskusta. Suurin osa maaseutusäätiön maasta jää edelleen tukemaan koulutusta. Säätiön omistamalle tontille rantaan on suunniteltu pientaloalue.

Asikkalankunnan omistamalla alueella rannan läheisyydessä tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa pientalo alue Päijänteen rantaan.

Alueella on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joita pyritään säilyttämään.

1.3 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan sisältö	6
2.3	Kaavan toteuttaminen	7
3	Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.6	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.7	Aluevaraukset	22
4.8	Nimistö	27
5	Kaavan vaikutukset	28
5.1	Ihmisten elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	28
5.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	28
5.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	28
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	29
5.5	Kulttuuri- ja muut vaikutukset	29
5.6	Taloudelliset vaikutukset	29
6	Asemakaavan toteutus	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Rakennusinventointi, koulutuskeskus Salpaus – Asikkalan kampus. 19.10.2023
Selvitys Ahola, Teija Ahola
- Liite 2: Luontoselvitys 10.11.2024 Ekotoni Ky
- Liite 3: Kaavakartta vaihtoehdot 1:1000
- Liite 4: Alue leikkaukset pientaloalueen rakentamisesta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan luonnosvaihe on suunniteltu Asikkalan kaavoituksen ohjaamana konsulttityönä.

Kaavaa koskien tullaan tekemään kunnan ja maanomistajan välinen MRL 91b§ mukainen maankäytösopimus.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 25.3.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä: 25.3.2024-

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx - xx.xx.xxxx

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa koulutuskeskuksen toimintaan liittyvät tarpeet tilamitoituksen päivityksen kautta. Lisäksi Asikkalan kunnan ja maaseutusäätiön tonteille on suunniteltu pientalo asumista.

Koulutuskeskus Salpauksen Asikkalan kampuksen toimitilaohjelma on valmistunut 2020. Tehdyn selvityksen mukaan koulutuksen järjestäjän tilantarve tulevaisuudessa on noin 3410 m², ja tilaa on tällä hetkellä tarjolla noin 7945 m². Lisäksi usea Asikkalan kampuksen rakennus odottaa peruskorjausta. Uuden tilantarpeen lisäksi, Kuntayhtymä tarkastelee tulevan opetuksen sisältöä ja sen edellyttämiä tilaohjelmamuutoksia erillisellä selvityksellä. Näihin selvityksiin perustuen, olemassa olevaan rakennuskantaan arvioidaan tulevaisuudessa kohdistuvan merkittäviä muutostarpeita. Olennainen osa suunnitelmaa on vähentää huonokuntoista rakennuskantaa purkamalla entinen vanhainkoti ”mummola” ja vanhainkodin henkilökunnan asuintalo ”Humina” sekä nykyinen oppilaitoksen päärakennus.

Vanhainkodin ”Mummolan” tilalle on tarkoituksena sijoittaa uudisrakennus, johon sijoittuisivat opetuksen ja majoituksen vaatimat tilat. Uusi rakennus rakennetaan ympäristöalan imagon mukaisesti vähähiiliseksi. Tuleva uudisrakennus suunnitellaan kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen, olemassa olevan purettavan vanhainkodin nykyistä sijaintia ja massoitteita mukailen. Uudisrakennuksen valmistuttua puretaan todennäköisesti myös huonokuntoiset majoitusrakennukset.

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueen käyttö ja sen rakentamisen järjestäminen ja siten luoda maanomistajien ja kunnan välille toimintaedellytykset alueen kehittämiseksi. Asemakaavalla yhtenäistetään alueen kiinteistöjako, joka on nykyään pirstaleinen, sekä selkeytetään alueinfran toimintaa, mikä on nykyisin toteutettu kiinteistöjen omistajien välisillä keskinäisillä rasitteilla.

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän kiinteistö investointien taloussuunnitelmassa on ennakoon varauduttu Asikkalan toimitilaohjelman toteutukseen vuodesta 2027 alkaen.

Kunta omistaa tilan 016-402-1-134, joka on Päijänteen rantaosayleiskaavassa RM- aluetta. Asemakaavassa alueesta muodostuu omarantaisia AO-1 tontteja.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Rakentamiseen liittyvät reunaehdot on annettu asemakaavan määräyksissä. Kaavassa määrätään, että erillisen tonttijaon tulee pohjautua kunnan maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa.

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan vaiheittain asemakaavan vahvistuttua.

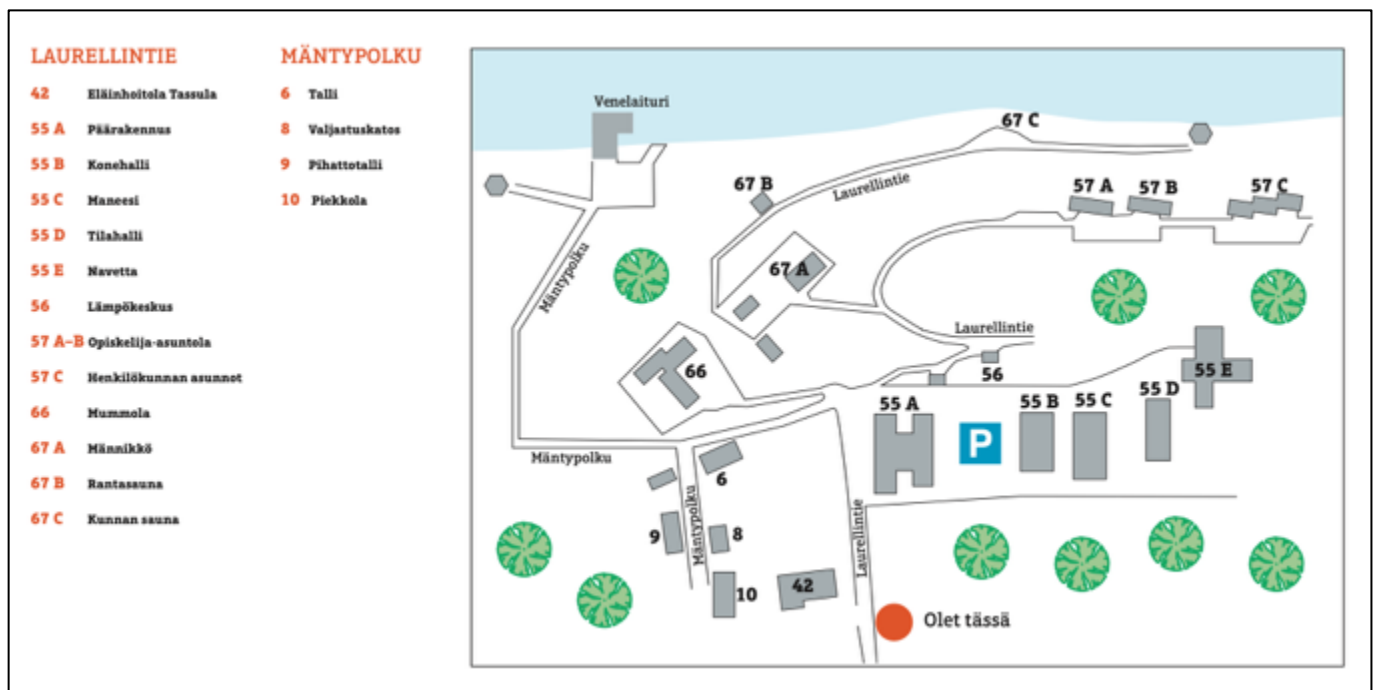
3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Asikkalassa kirkonkylän alueella. Alue sijoittuu Asikkalantien ja Päijänteen väliin, noin 7 km päähän Asikkalan keskustasta. Suunnittelualue on noin 26 hehtaarin laajuinen.

Alueella sijaitsee koulutuskeskus Salpauksen rakennuksia (Kuva 2). Luonnonvara-alan koulutukseen erikoistunut kampus koostuu useasta eri ala-alaan liittyvästä rakennuksesta.



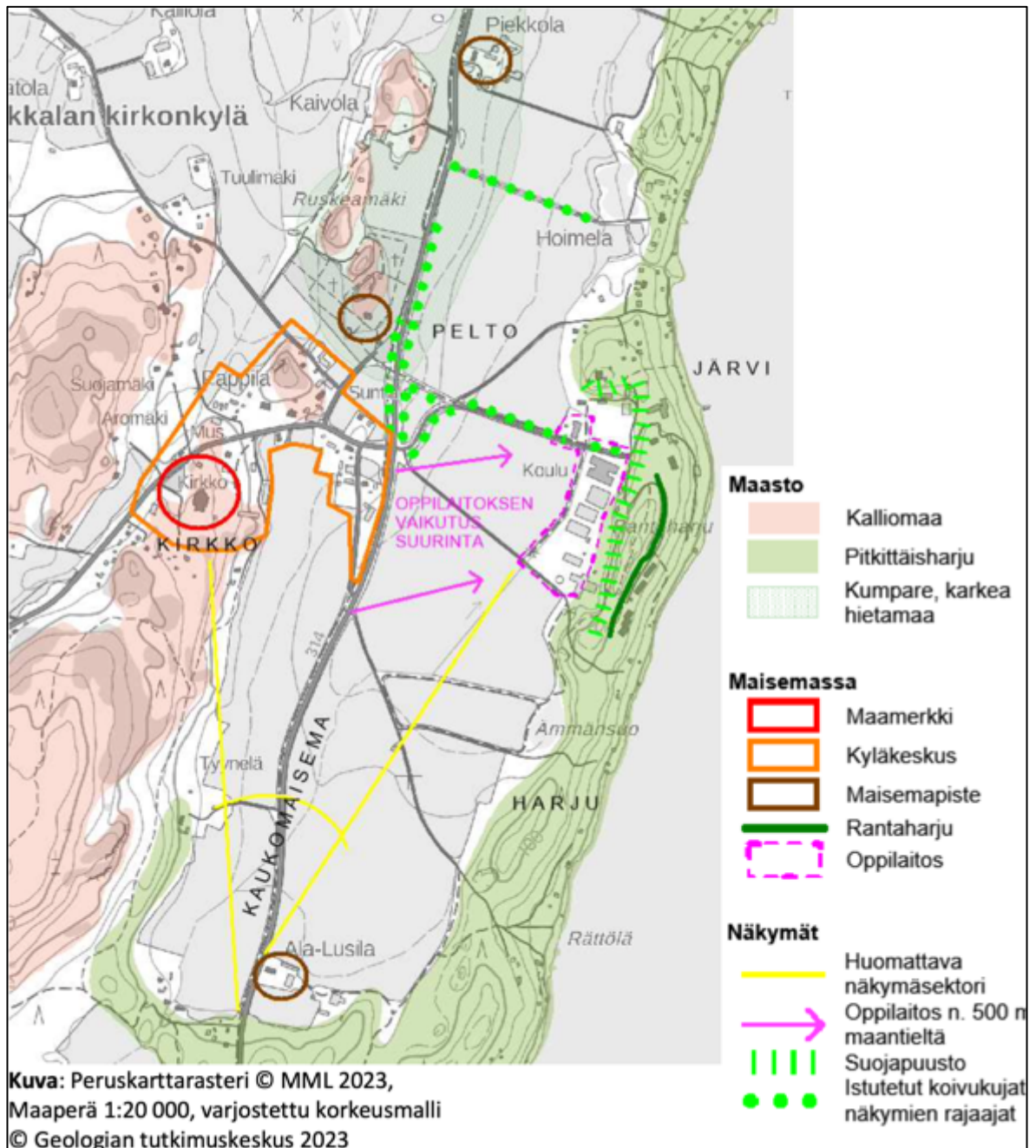
Kuva 2. Kartta koulutuskeskus Salpauksen Asikkalan kampuksesta.

Asemakaava alueella Rantaharjulla on sekä rakennushistoriallisia kuin myös luontoon liittyviä arvoja. Salpauksen Asikkalan kampus sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin Asikkalan kirkonkylä -alueeseen. Kaava alue kuuluu myös Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjumaismat -alueeseen.

Kaavoituksen tueksi alueen olemassa olevista rakennuksista on tehty rakennusinventointi (Liite 2) ja luonnonympäristöstä luontoselvitys (Liite 1).

3.1.2 Luonnonympäristö

Rantaharjun alue Asikkalan kirkonkylän maisemissa on luonnonarvoiltaan ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Alue on luonnoltaan monipuolinen yhdistelmä niin harju- ja järviluontoa kuin myös viljelymaisemaa.



Kuva 3. Ote rakennusinventoinnin kaaviosta alueen luonnonympäristöstä ja rakennetusta perinnöstä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Rantaharjun kaava alueella yhdistyvät Päijänteen seudun savikkomaiden laakea viljelymaisema sekä arvokas harju- ja järviluonto. Asikkalan kirkonkylän yläpuolella sijaitsee yksi laajan aluekokonaisuuden maisemapiirteiltään edustavista peltoaukeista, kalliomaiden ja järveen rajautuvan pitkittäisharjun välissä.

Oppilaitosrakennusten taustalla kohoava Rantaharjun äkkijyrkkä selännealue nousee noin 110 mpy tasolle. Rantaharjulta Päijänteelle laskeva ranta-alue on....



Kuva 4. Ote geologianlaitoksen karttapalvelun kautta otetusta maanmuotoja kuvaavasta kartasta.

Kallioperä, maaperä ja maastomuodot

Kuvassa 4 on näkyvillä alueen maastomuodot. Suunnittelualue koostuu suurelta osin viljelymaasta, joka muuttuu rantaviivaan kohti metsäiseksi harjumaastoksi.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen kasvillisuus muodostuu toisaalta harjun länsipuolen kulttuuri- ja maatalousympäristön lajeista ja elinympäristöistä. harjun länsirinteen, lakiosan ja itärinne ovat enemmän luonnontilaisen kaltaisia, joskin ihmistoiminnan vaikutus ilmenee koko alueella voimakkaana metsän käsittelynä ja rakenteina.

Suunnittelualueella ei ole havaittu luonnon monimuotoisuuden tai vesisuojelun kannalta merkittäviä kohteita.



Kuva 5. Ote paikkatietoikkunan kartasta, jossa näkyy pohjavesi- ja muodostumisalueet.

Vesistöt ja vesitalous

Osa asemakaava alueesta kuuluu Aurinkovuori 1 pohjavesi- ja muodostumisalueelle.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelman alaisia alueita, luonnonsuojelu- tai metsälain mukaan suojeltavia osia. Asemakaavan suunnittelualueelta ei luontoselvityksen yhteydessä tehdystä maastoselvityksessä löydetty luonnonsuojelulain mukaisia uhanalaisia luontotyyppejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettua ympäristöä, joka koostuu koulutuskeskuksen rakennuksista. Alueen läheisyydessä on paljon vapaa-ajan asumista ja Asikkalan kirkonkylä.

Koulutuskeskus Salpauksen kampuksesta on tehty rakennusinventointi tukemaan kaavoitustyötä. Inventoinnin tarkoituksen oli tuottaa tietoa kampuksen rakennustyypeistä, rakennusvaiheista ja rakentamistavoista. Lisäksi inventoinnissa on tarkasteltu kampuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuri ympäristön sekä kulttuurimaiseman näkökulmista. Rakennusinventointi on asemakaavan liitteenä (Liite 2).

Palvelut

Alueella on ja tulee jatkossa olemaan koulutuskeskuksen oppilaisille ja henkilökunnalle suunnattuja palveluita, kuten esim. majoitusta ja ruokailuun liittyviä palveluita.

Muuten pääpalvelut kuten terveysasema, koulut ja päivittäistavarakaupat sijaitsevat Asikkalan kuntakeskuksessa noin 7 kilometrin päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koulutuskeskuksessa on työpaikkoja koulutukseen ja alueen ylläpitoon liittyen.

Virkistys

Alueella ei ole virkistys toimintaa.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne koostuu koulutuskeskukseen liittyvästä liikenteestä. Liikenteen määrän arvioidaan olevan vähäistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin Asikkalan kirkonkylä - alueeseen ja Etelä-Päijänteen kulttuuri- ja harjumaismat -alueeseen.

Kulttuuriympäristöä on selvitetty ja alueelle on tehty rakennusinventointi, joka on kaavaluonnoksen liitteenä (Liite 2).

Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on liittynyt koulutuskeskuksen rakennettuun ympäristöön.

Uusien pientaloalueiden tekninen huolto tulee ratkaista itsenäisesti erillään koulutuskeskuksen teknisestä huollosta.

Erityistoiminnot

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintaa. Toiminta alueella tulee jatkossakin liittymään koulutuskeskuksen toimintaan ja asumiseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueesta on tehty luontoselvitys (liite 1).

Alueesta ei arvioida aiheuttavan suuria ympäristöhäiriöitä. Pientaloalueiden toteuttamiseksi joudutaan tekemään maastonmuokkausta ja metsän harvennusta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen sosiaalinen ympäristö liittyy koulutukseen ja tämä jatkuu edelleen jatkossa.

Lisänä olemassa olevaan sosiaaliseen ympäristöön liittyy pientalo asumisen korttelit.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava alueella on usea maanomistaja:

Kiinteistö tunnus:

16-402-1-81.

16-402-1-134

16-402-1-137

Maanomistaja:

Päijät-Hämeen maaseutusäätiö

Asikkalan kunta

Koulutuskeskus Salpaus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

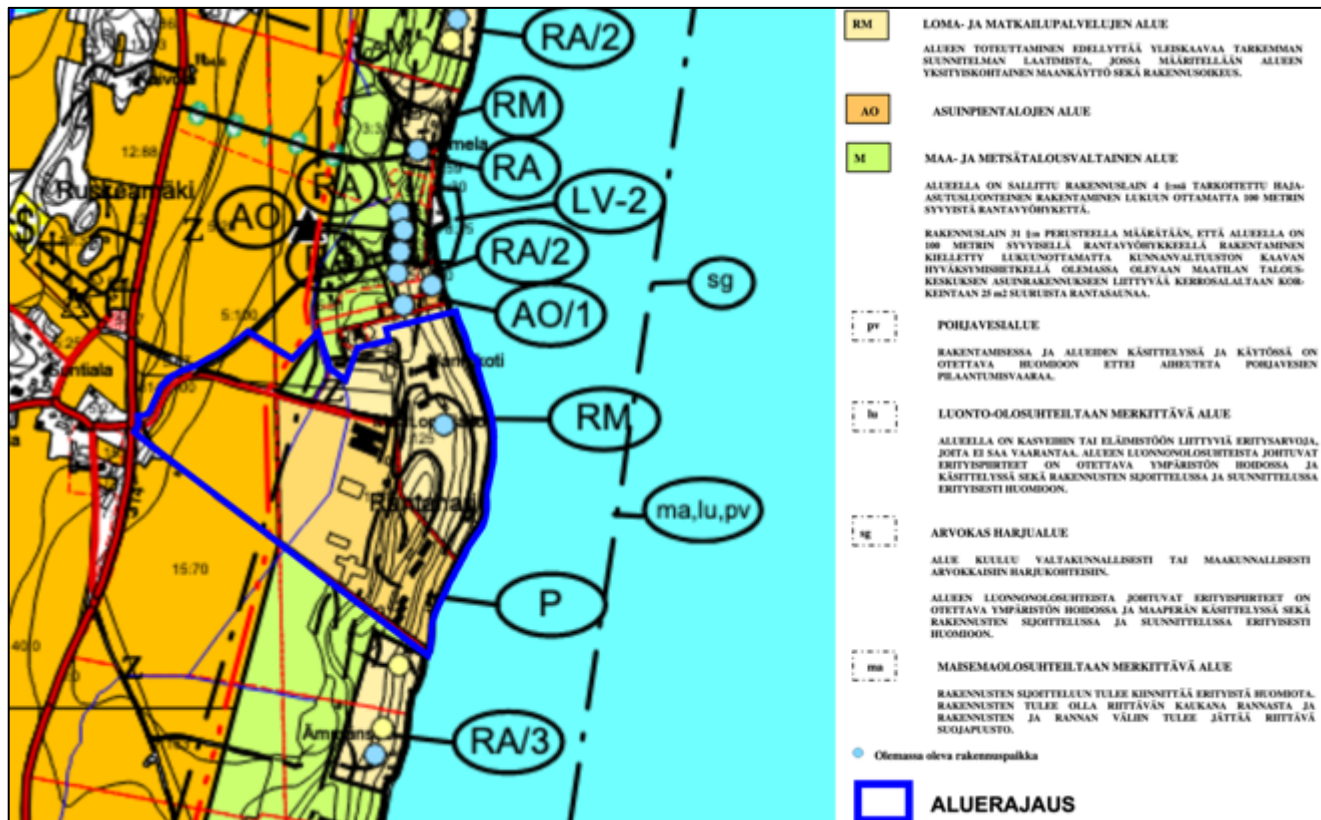


Kuva 6. Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alue merkitty kaaviomaisesti punaisella ympyrällä. Oikealla aluetta koskevat kaavamääräykset.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Oppilaitosalue on osoitettu Päijänne-instituutin palvelujen alueeksi (P1). Jo toteutunut palvelujen alue sijaitsee osin Natura 2000-alueella, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (kmv, ma), pohjavesialueella (pv) ja arvokkaalla harjualueella (ge).

Kulttuuriympäristöä koskeva ma-aluemerkintä osoittaa Asikkalan kirkonkylän kulttuurimaiseman, joka sisältyy Päijät Hämeen liiton laatimaan Päijät-Hämeen maakunnalliseen inventointiin vuodelta 2005 (MARY). Rakennetun kulttuuriympäristön kmv-aluemerkinnän kohteena on Asikkalan kirkonkylä, joka on merkitykseltään valtakunnallinen ja oerustuu museoviraston laatimaan RKY-inventointiin vuodelta 2009. (Liite 2)

3.2.2 Yleiskaava



Kuva 7. Ote Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavasta. Alue rajattu sinisellä rajalla ja kaavamääräykset eritelty oikealla.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava, joka on vahvistettu Hämeen ympäristökeskuksessa 4.1.2001. Opilaitosalue on osoitettu loma- ja matkailupalveluiden alueeksi (RM). Merkinnän suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen toteuttaminen edellyttää yleiskaavaa tarkemman suunnitelman laatimisen, jossa määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö ja rakennusoikeus. Entinen vanhainkodin pihapiiri ja mäntypolun alue on kaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P), jolla on olemassa oleva rakennuspaikka.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Erityislait: Oppilaitoksen alueella ei ole sovellettu lakia rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) eikä alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäänneksiä (Muinaismuistolaki 295/1963). Lähimmät kiinteät mahdolliset muinaisjäännealueet ovat noin 500m päässä oppilaitoksen päärakennuksesta ja liittyy alueen rautakautiseen asutukseen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on aloitettu maanomistajien hakemuksesta.

Asekaavan laatimisen tarve ilmeni kulttuuriympäristönselvityksen esittelykokouksen yhteydessä vuoden 2023 alussa, jossa jatkotoimenpiteiksi alueen kehitykselle ehdotettiin maankäytön tarkempaa suunnitelmaa ja asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 25.3.2024. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 25.3.2024. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 25.3.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Kunnan hallintokunnat; tekninen lautakunta/kaavoitusjaos, ympäristölautakunta
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue/ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 § mukaisesti 25.3.2024 julkaistussa Asikkalan kunnan 2024 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten kanssa on käyty keskustelua ennen kaava prosessin aloittamista. **Viranomaisneuvottelu tullaan pitämään seuraavaksi xx.xx.xxxx.**

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Koulutuskeskus Salpauksen asettamat tavoitteet

- Rakennuskannan karsiminen sopivaksi vähentyneelle tilantarpeelle.
- Muuntojoustavuus. Monikäyttöiset ja koulutusta palvelevat rakennukset, jotka takaavat oppilaitoksen toiminnan pitkälle tulevaisuuteen.
- Alueen toiminnan jako selkeästi niin ettei tulevaisuudessa tarvita useita eri rasitesopimuksia alueen toiminnan järjestämiseksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

- Pientaloalue. Osa ranta tontteja.
- Ajoyhteys tonteille
- Asuinalueelle oma venevalkama.

Maaseutusäätiön asettamat tavoitteet

- Pientaloalue. Alueella 5 tonttia, joilla kaikilla on oma ranta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Liikenne järjestelyt ja kulkuyhteydet niin etteivät ne häiritset minkään osapuolen toimintaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Pientalojen sijoittumisen optimointi. Toteuttamisen vaativuuden ja luonnon säilyttämisen arviointia.
- Nykyisen metsäisen näkymän säilyminen vesistöön päin. Rakennuksien häivyttäminen maisemaan. Puuston säilyttäminen.

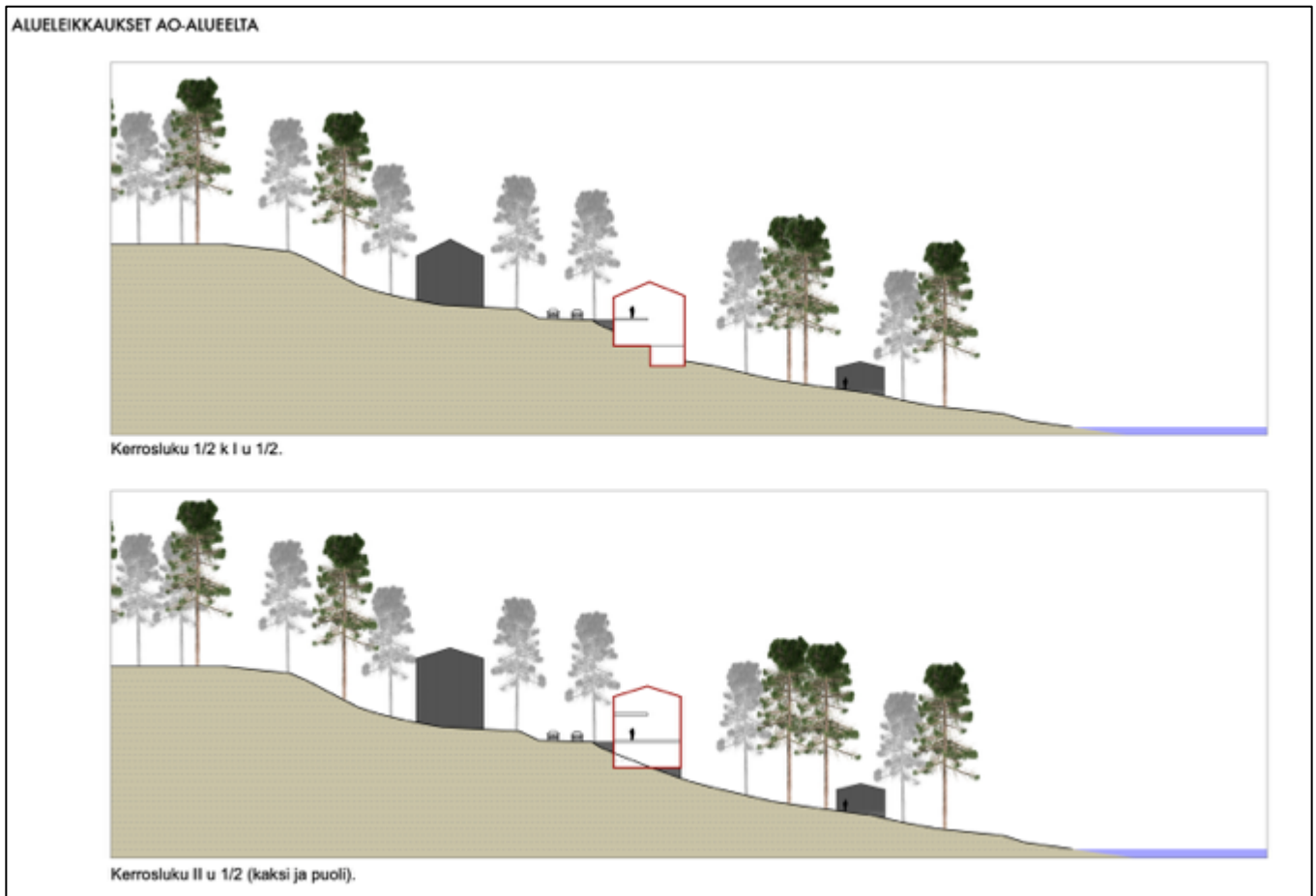
4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu seuraavasti:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavaluonnos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttö tavoitteita.



Kuva 8. Alueleikkaus luonnoksia, joilla tutkittiin miltä pientaloalueen kerroskorkeus vaihtoehdot näyttäisivät suhteessa maastoon.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Rantaharjun asemakaava mukailee suurelta osin alueen nykytilannetta. Esimerkiksi koulutuskeskuksen rakennuksien sijaintia tai toimintoja ei muuteta asemakaavalla ja rakennusoikeuksien määrä on määritetty olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti.

Uusia rakennettuja alueita ovat pientalo alueet harjun rannan puoleisella rinteellä. Alueella on olemassa olevia asuntola rakennuksia ja pienempiä talousrakennuksia kuten esimerkiksi saunoja.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavat vaihtoehdot ja nykyinen luonnos ovat hyvin lähellä toisiaan, ja suunnittelun aikana muutokset ovat olleet pieniä. Suurimmat muutokset ovat kohdistuneet uuden katualueen sijaintiin.

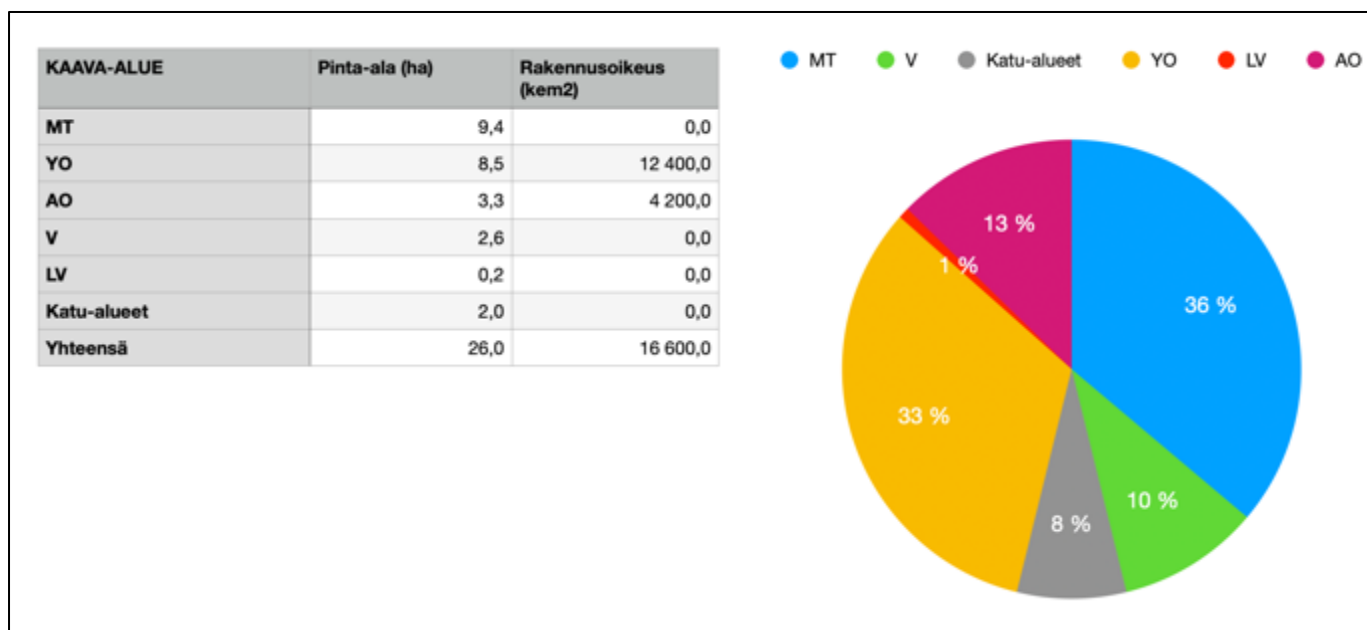
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava luonnoksessa on huomioitu kaikkien maanomistajien tarpeet ja tavoitteet. Asemakaavaratkaisuja on ohjannut yhteistyö eri maanomistajien välillä, millä on pyritty varmistamaan alueen toiminnan selkeys tulevaisuudessa. Toiminnot on haluttu jakaa niin että ne toimisivat mahdollisimman itsenäisesti ilman rasitetta muusta toiminnasta. Esimerkkinä koulutuskesku ympäristön ja asumisen yhdistäminen.

4.5.3 Vertailu nykyiseen asemakaavaan

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Asemakaava kuitenkin mukailee nykyisen rakennetun ympäristön tilannetta.

4.5.4 Mitoitus



Kuva 9. Kaavioita Rantaharjun asemakaavan alueenkäytöstä. Vasemmalla taulukko alueiden pinta-aloista ja rakennusoikeuksien määristä. Oikealla ympyräkaavio pinta-aloista.

Kaavamuutosalueen koko on noin 26 ha. Suurin osa alueesta on koulutustoimintaan liittyvää: opetustoimintaa palvelevien rakennusten aluetta 33 % (YO 8,5 ha) ja maatalousaluetta 36 % (MT 9,4 ha). Asumiseen liittyviä alueita on yhteensä 14 % alueesta: pientalo asumista 13 % (AO 3,3 ha) ja siihen liittyvä venevalkama alue 1 % (LV 0,2 ha).

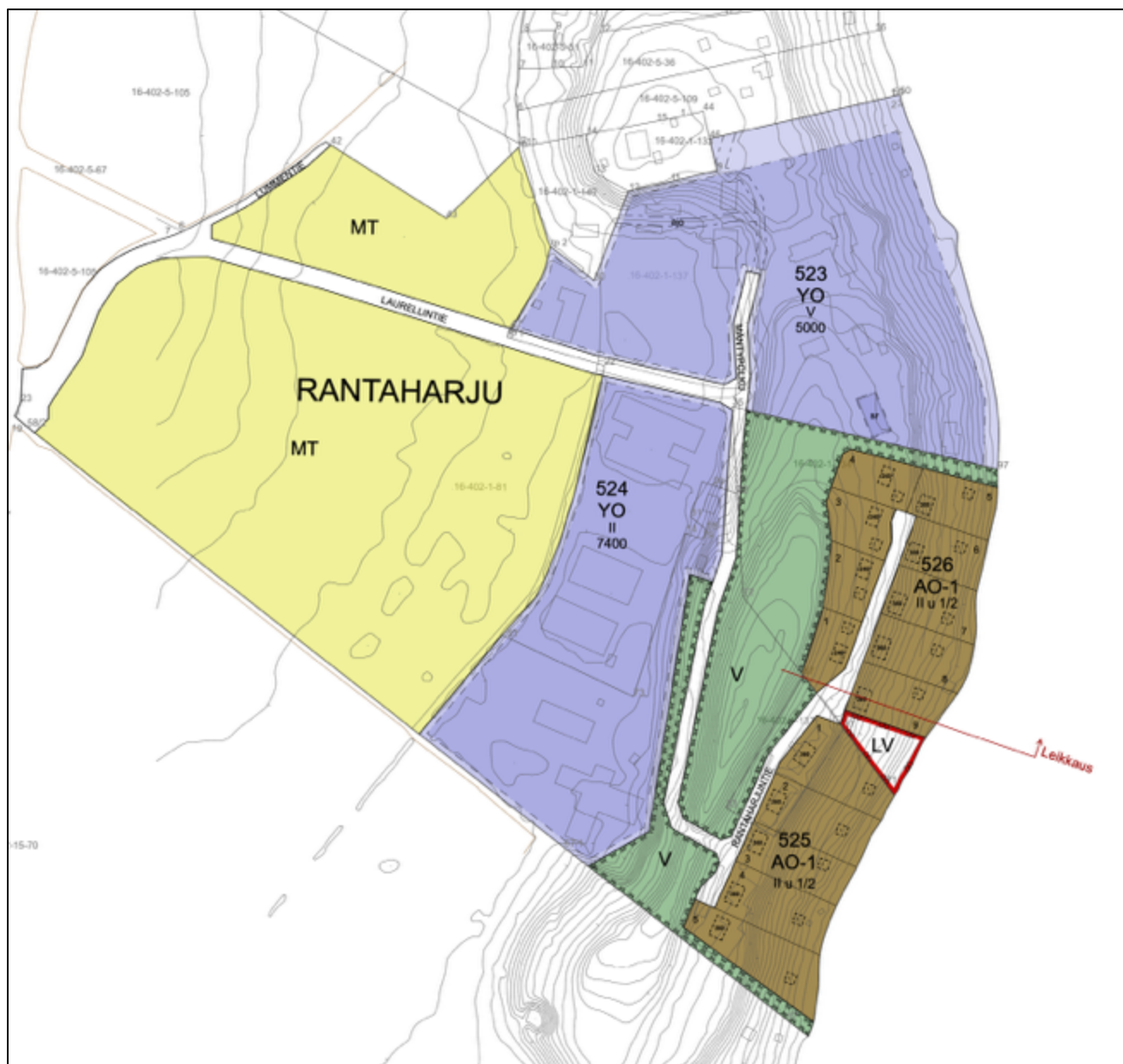
Katualueita alueella on yhteensä 2 ha (8%) ja viheraluetta (V) 2,6 ha (10%).

4.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava ei vaikuta osayleiskaavaan tavoitteiden toteutumiseen heikentävästi.

4.7 Aluevaraukset

Kaavaluonnoksen liitteenä on kaksi versiota kaavakartasta. Vaihtoehtojen erot liittyvät erillispientaloalueiden kerroslukuihin.



Kuva 10. Ote version 2 kaavakartasta. (Kaavakartta vaihtoehtot liite 4)

4.7.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Maatalousalue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Virkistysalue.
	Venevalkama.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
RAN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
123	Korttelin numero.
10	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
8000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarikerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Suojeltava rakennus.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Ajoyhteys.
	Ulkoilureitti.
Aluetta koskevat yleismääräykset:	
Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki 8§ ja 1:185§)	

Kuva 11. Ote kaavakartan kaava merkinnöistä ja määräyksistä. (Liite 4)

4.7.2 Aluevaraukset

MT 36,0 % - Maatalousalue. Alue on Päijät-Hämeen maaseutusäätiön omistamaa maatalousaluetta.

YO 33 % - Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kahteen eri kortteliin sijoittuu koulutustoimintaan liittyviä rakennuksia kuten esim. koulu-, toimisto-, ruokailu- ja asuntolatiloja.

AO 13 % - Erillispientalojen korttelialueet. Korttelit koostuvat yhteensä 14:sta tontista, joille saa sijoittaa yhden päärakennuksen ja talousrakennuksen.

V 10 % - Virkistysalue on metsäistä harju aluetta. Alueelle ei ole suunniteltu uutta rakentamista ja alue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena.

LV 1 % - Venevalkama. Alue palvelee korttelin 526 tontteja.

Katualueet 8 % - Katu-alueet pysyvät samoina, lukuun ottamatta Rantaharjuntietä, uutta katualuetta pientalo tonteille.

4.7.3 Korttelialueet

YO korttelialue

Korttelialueet 523 ja 524.

Kortteli 523

Korttelialueen kerrosluku on V, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 5000 kem². Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta.

Korttelialueelle on määritetty yksi suojeltava rakennus, jonka rakennusala on 360 kem². Korttelin läpi kulkee ajoyhteys kolmelle naapuri tontille.

Kortteli 524

Korttelialueen kerrosluku on II, rakennus oikeutta korttelilla on yhteensä 7400 kem². Korttelialueelle on osoitettu yksi suuri rakennusala. Rakennusoikeuden määrä mukailee nykyistä tilannetta. Kortteliin sijoittuu nykyisin koulutuskeskuksen päärakennus ja maataloustoimintaan liittyviä huoltorakennuksia.

AO korttelialue

Korttelialueet 525 ja 526. Korttelialueista on tehty 2 eri versiota, jotka eroavat toisistaan kerrosluvun osalta.

Kortteli 525

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 1800 kem² rakennusoikeutta, joka on jaettu viidelle eri tontille (360 kem²/tontti). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on ½ k l u 1/2. Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun (½ k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakko kerrokseen (u ½), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Kortteli 526

Rakennuksien alat ovat ohjeellisia. Korttelilla on yhteensä 2640 kem² rakennusoikeutta, joka on jaettu yhdeksälle eri tontille (3 x 360 kem², 2 x 300 kem² ja 4 x 240 kem²). Jokaiselle tontille on päärakennuksen lisäksi merkitty ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala lähelle rantaa.

Korttelialueen kerrosluku on ½ k l u 1/2. Rakennus saa olla kolmessa eri tasossa, mutta täysiä kerroksia on oltava vain yksi. Murtoluku kerrosluvun (½ k) edessä osoittaa, että kellarikerroksessa saa olla puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Sama pätee ullakko kerrokseen (u ½), joka saa myös olla kooltaan puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

4.7.4 Tie- ja katualueet**Laurellintie**

Olemassaoleva katu koulutuskeskukselle. Katualueeseen ei tule muutoksia

Mäntypolku

Olemassaoleva katu koulukeskukselta kohti pohjoispuolen naapurikiinteistöjä. Katualue jatkuu ajoyhteytenä naapuri kiinteistöille. Katualueeseen ei tule muutoksia.

Rantaharjuntie

Uusi katualue, joka toimii pientaloalueiden ajoyhteytenä Laurellintieltä Rantaharjun yli.

4.7.5 Muut alueet

V Virkistysalue

Rantaharjun metsäisä ympäristö, joka on välivyöhyke koulutuskeskuksen ja pientaloalueiden välillä.

LV Venevalkama

Palvelee korttelin 526 pientalo aluetta.

4.8 Nimistö

Kaavanmuutoksessa on yksi uusi kadun nimi. Kadun nimeksi ehdotetaan Rantaharjuntie.

5 Kaavan vaikutukset

5.1 Ihmisten elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Rantaharjun alueella tapahtuva toiminta on pääsääntöisesti ollut ja tulee jatkossakin olemaan koulutukseen liittyvää. Suunniteltu asemakaava tulee muuttamaan alueen ihmisten elinoloja ja sosiaalista ympäristöä jonkin verran olemassa olevasta tilanteesta. Koulutuskeskus toiminnan lisäksi alueelle tulee sijoittumaan erillispientalo alue, joka tuo alueelle mahdollisesti vakituisasujia. Alueiden eri toimintojen yhteensovituksella on asemakaavaluonnoksessa pyritty varmistamaan alueen selkeällä jaolla esimerkiksi katualueiden ja virkistysalueiden sijoittumisella niin että ne rajaavat alueet erilleen toisistaan.

5.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Suurimpia ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia tulee aiheuttamaan pientaloalueiden rakentaminen. Alueelta joudutaan karsimaan jonkin verran puustoa ja kasvillisuutta uuden kadun ja rakennuksien alueilta. Rakennusalat ja katu on pyritty sijoittamaan niin että maastoa jouduttaisiin muokkaamaan mahdollisimman vähän.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueilla ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan pienempiä, sillä uusia rakennuksia on mahdollisesti tulossa vasta olemassa olevien rakennuksien purkamisen jälkeen. Rakennuskantaa pyritään vähentämään ja monikäyttöisyyttä lisäämään, jolloin rakennuksien huoltoon liittyvä ympäristön kuormitus vähenee.

Mikäli koulutuskeskuksen kirkonkylälle päin suuntautuvaan rakennuskantaan tulee muutoksia, on kiinnitettävä huomioita uusien rakennuksien maisemallisiin vaikutuksiin.

5.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asemakaava alueella ei arvioida olevan suuria alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Suurin muutos mitä näihin liittyy, on pientaloalueen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, joka vaatii uusia rakenteita. Alueella on aikaisemminkin ollut vakituista asumista, mikä on liittynyt koulutuskeskuksen toimintaan, joten näiden toteutumisella ei todennäköisesti ole suuria vaikutuksia.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle on jo olemassa olevat toimivat liikenne yhteydet koulutuskeskukselle ja sen sisäiselle liikenteelle. Tämän lisäksi Rantaharjun alueella on hyvät yhteydet alueen palveluihin. Ainoa lisä alueen liikenteeseen tämän asemakaavan seurauksena on pientaloille johtava uusi katualue Rantaharjuntie.

Asemakaava tiivistää rantaharjun yhdyskuntarakennetta maltillisesti. Uudet pientalo tontit tuovat alueelle olemassa olevan liikenteen lisäksi hyvin vähän lisäliikennettä.

5.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Rantaharjun asemakaava alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävän Asikkalan kirkonkyläalueeseen ja Etelä Päijänteen kulttuuri- ja harjumaisemat-alueeseen. Asemakaavaluonnoksen yhteydessä on tehty rakennusinventointi alueen arvojen tunnistamisen ja turvaamisen tueksi kaavoituksessa.

Rakennus inventoinnin suosituksen mukaisesti asemakaavalla on merkitty suojeltavaksi koulutuskeskuksen yksi rakennus, Männikkö.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Rantaharjun taloudellisten vaikutuksien arvioidaan olevan maltillisia, sillä toiminta ei muutu merkittävästi olemassa olevasta tilanteesta. Asemakaavalla pyritään varmistamaan koulutuskeskuksen tulevaisuuden kehittyminen ja säilyminen alueella.

Pysyviä työpaikkoja ei asemakaavalla suoranaisesti tule lisää, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä.

Alueelle saattaa muuttaa pientaloalueiden myötä uusia asukkaita, ei kuitenkaan niin suuria määriä, että palveluiden tarjontaa tarvitsisi lisätä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, jotka ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain. Todennäköistä on, että toteuttaminen aloitetaan koulutuskeskuksen alueella olevien huonokuntoisten rakennuksien purkamisella ja siitä eteenpäin alueen kehittymisen mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten ja sen ympäristön korkeatasoiseen toteutukseen. Alueen toteuttamisessa erityisesti huomioitavia seikkoja ovat:

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena sekä puuston säilyttäminen
- pihan pintamateriaalit ja niiden liittyminen viereisiin alueisiin
- rakennusten liittyminen maastoon

Lahdessa 5.8.2025 (luonnos)

Kimmo Sutinen, Kaavoituspäällikkö
Asikkalan kunta, p.0447780270,
etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
045-677 9089